

ДОГОВОР № В21-2
управления многоквартирным домом с собственником помещения

г.Мурино

01.11.2022 года

Гражданин _____ паспорт
серия _____ № _____ выданный _____ зарегистрирован(-а) по адресу: _____

являющийся(-ая)ся собственником помещения по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, Воронцовский бульвар, д. 21, корпус 2, кв. _____ общей площадью _____ кв.м, действующий (-ая) на основании свидетельства о регистрации права собственности на жилое помещение (иного документа: _____) № _____ от _____ выданного Андреем Александровичем - переводом именуем(-ый, -ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Коммуналсервис-Охта» (ООО «КС-Охта»)**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Калининченко А.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны,

руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ: «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 № 491, «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 6 мая 2011 г. № 354, «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 г. № 290, «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15.05.2013 №416 и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № 1/2022 от «02» ноября 2022 года., с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением общего собрания собственников помещений (ОСС) многоквартирного дома (МКД) и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. В состав общего имущества Многоквартирного дома входят:

- 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, лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- 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 учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с действующим законодательством, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.4. Описание, а также количественные и качественные характеристики полного перечня общего имущества МКД изложены в приложении №1 к настоящему Договору.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район г. Мурино, Воронцовский бульвар, дом 21, корпус 2 (далее – Многоквартирный дом) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

2.2.1. Управление Многоквартирный дом.

2.2.2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирный дом, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

2.2.3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:

- 1) системы холодного водоснабжения,
- 2) системы горячего водоснабжения,
- 3) системы канализации,
- 4) системы центрального отопления,
- 5) системы электроснабжения,
- 6) системы вентиляции,
- 7) лифтов,
- 8) автоматически запирающегося устройства двери подъезда,
- 9) механически запирающегося устройства дверей, установленных на выходе из лифтового холла в квартирные коридоры,
- 10) автоматизированной противопожарной защиты,
- 11) пожарного водопровода,
- 12) иных инженерных систем и оборудования, в случае установки таковых и соответствующего решения общего собрания собственников МКД.

2.2.4. Эксплуатацию и своевременную замену общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:

- приборов учета электрической энергии,
- приборов учета тепловой энергии,
- приборов учета горячей воды,
- приборов учета холодной воды,

2.2.5. Очистку прилегающей территории к МКД, территории, входящей в общее имущество МКД, крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш и собранного с территории земельного участка:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

• очистка придомовой территории и территории, входящей в общее имущество МКД от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

- очистка придомовой территории и территории, входящей в общее имущество МКД от наледи и льда;

2.2.6. Уборку и санитарное содержание, в т.ч.:

- земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома;
- помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе:
- уборку лестничных клеток и незадымляемой лестницы;
- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);
- дератизацию и дезинсекцию.

Перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества Многоквартирного дома или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

2.3. Перечень коммунальных услуг: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, сбор и вывоз твердых коммунальных отходов.

2.4. Коммунальные услуги, не перечисленные в пункте 2.3 Договора, предоставляются соответствующими ресурсоснабжающими организациями, на основании прямых договоров, заключенных с Собственниками. Исполнителями коммунальных услуг являются соответствующие ресурсоснабжающие организации.

2.5. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту МКД, а также периодичность их выполнения в полной мере указаны в перечне Приложения №2 к настоящему Договору.

2.6. Качество выполненных работ и оказанных услуг должно соответствовать нормам действующего законодательства Российской Федерации.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора со дня внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, оформленного Распоряжением.

3.1.2. Совершать необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, указанные в перечне приложения №2, за счет и в пределах денежных средств, поступивших в качестве платы по Договору за данные услуги, а также осуществлять:

- а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан;
- б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты;
- е) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества Многоквартирного дома;
- ж) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества Многоквартирного дома;
- з) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, в случае принятия такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, содержащего в себе решение о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- и) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг);
- к) исполнять иные функции, в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.3. Обеспечить бесперебойное либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг, в том числе холодное и горячее водоснабжение (соответствие температурного режима СанПин 2.1.4.2496-09 и иным нормативно-правовым актам), водоотведение, отопление, освещение, освещение мест общего пользования в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.
- 3.1.4. Осуществить страхование риска наступления гражданской ответственности владельцев опасных объектов в МКД, в том числе лифтов, за причинение вреда потерпевшему в результате аварии на таких объектах в порядке, и силу требований п. 1 ст. 4, пп. 4 п. 1 ст. 5 Федерального закона № 225-ФЗ и иных нормативно-правовых актов.
- 3.1.5. Обеспечить оплату всех видов услуг организаций, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг, в размерах поступивших от Собственников платежей.
- 3.1.6. Обеспечить не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, предоставление Собственникам помещений квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее по тексту – «плата за жилое помещение и коммунальные услуги») через почтовый ящик и в системе жилищно-коммунального хозяйства.
- 3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг. Вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Разместить на информационных стендах сроки и общий порядок рассмотрения обращений собственников и нанIMATEЛЕЙ жилых помещений и направления ответов на обращения.
- 3.1.9. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, связанных с производством ремонтных (аварийных) работ или с момента поступления соответствующей информации от ресурсоснабжающей организации, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
- 3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляется акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на сумму данной услуги до тех пор, пока услуга или работа не будет предоставлена с надлежащим качеством.
- 3.1.11. На основании заявки Собственника направлять сотрудника управляющей компании для составления акта причинения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника, в течение 12 (двенадцати) часов с момента поступления заявки.
- 3.1.12. Исчислять размер платежей за коммунальные услуги за расчетный период в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.1.13. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года по уведомлению Совета МКД организывает общее собрание собственников, на котором представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет, по формам предусмотренным действующим законодательством, о выполнении договора управления за предыдущий год, в т.ч. путем размещения его в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства после проведения ОСС. Проект отчета не менее чем за 15 дней до даты планируемого общего собрания собственников МКД передается в Совет МКД.
- 3.1.14. Информировать Собственников путем размещения соответствующей информации на официальном сайте и информационных стендах об изменении тарифов платы за жилое помещение.
- 3.1.15. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников по локализации аварийных ситуаций, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.
- 3.1.16. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещении, путем посещения помещения, в котором установлены эти приборы учета по предварительному согласованию время посещения, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных

приборов учета вне помещений в месте, доступ УО к которому может быть осуществлен без присутствия Собственника, и в нежилых помещениях).

3.1.17. Обязательства Управляющей организации, по предоставлению соответствующих коммунальных услуг прекращаются с момента заключения прямого договора ресурсоснабжения между Собственниками и ресурсоснабжающей организацией, определяемого в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ (ст. 157.2 ЖК РФ). С указанного момента, все соответствующие положения настоящего Договора, устанавливающие права и обязанности сторон по предоставлению соответствующих коммунальных услуг, не применяются к отношениям Сторон.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей), имеющих соответствующие лицензии, сертификаты и разрешения для выполнения обязательств по настоящему Договору. При привлечении подрядных организаций Управляющая организация берёт на себя обязательство по обеспечению качества выполняемых подрядчиками работ и услуг, а также ответственность за их действия, равно как и бездействие. В случае проведения конкурса, по выбору подрядных организаций, учитывать мнение Совета многоквартирного дома.

3.2.1.1. При заключении договоров, касающихся извлечения прибыли от использования общедомового имущества МКД, в том числе договоров аренды, Управляющая компания вправе заключать такие договора только по согласованию с Советом многоквартирного дома.

3.2.2. Самостоятельно перераспределять между исполнителями, подрядчиками и иными лицами, привлеченными управляющей организацией по обслуживанию многоквартирного дома денежные средства, поступающие от Собственников.

3.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением всеми собственниками помещений и проживающими в многоквартирном доме лицами противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения выявленных (установленных) нарушений в пределах своей компетенции.

3.2.4. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, после утверждения договоров советом многоквартирного дома, заключать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений. Денежные средства, поступившие по заключенным договорам, аккумулируются на специальном счете и распределяются на нужды многоквартирного дома на основании решения Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии по результатам решения очередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.5. Производить осмотр общего имущества многоквартирного дома, а также общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственников, с целью проверки их состояния, лицом, уполномоченным управляющей организацией по предварительному согласованию даты посещения.

3.2.6. Предъявлять иски в суд о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные (дополнительные) услуги с лиц, обязанных вносить такую плату в соответствии с требованиями статьи 153 ЖК РФ, п. 1 ст. 158 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ.

3.2.7. Приостановить или ограничить подачу коммунальных услуг Собственникам с предупреждением в сроки, установленные

Правилами предоставления коммунальных услуг, в случае наличия задолженности по оплате, превышающей **З(три)** месячных размера платы, а также с предварительным уведомлением и без него в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг. При этом не допускается ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества собственником, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

3.2.8. Выступать с предложением к собственникам помещений многоквартирного дома по вопросам текущего ремонта, путем размещения плана текущего ремонта на информационных стендах многоквартирного дома и направления его совету многоквартирного дома.

3.2.9. В случае отсутствия совета многоквартирного дома самостоятельно принимать решения о порядке и условиях текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и расходовании денежных средств по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта многоквартирного дома при наличии собранных денежных средств.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

4. Права и обязанности Собственников помещений в многоквартирном доме

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.1.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006), а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006).

4.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.5. Обеспечить доступ в помещения представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание многоквартирного дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, а также для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником (нанимателем) в Управляющую организацию сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в соответствии с действующим законодательством.

4.1.6. Содействовать обеспечению доступа в случае необходимости проведения неотложных технических работ и ликвидации аварий.

4.1.7. Предоставить доступ к общедомовым инженерным системам и коммуникациям, находящимся в Помещении собственника, либо в местах общего пользования.

4.1.8. Собственник или иные лица, проживающие в помещении собственника, на основании предварительного уведомления УК обязаны обеспечить открытый доступ представителей УК или уполномоченных на проведение работ лиц к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости, произвести разборку, вскрытие конструктивных элементов помещения (стен, элементов пола, потолка и т.п.), если это необходимо для выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии, и при этом проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом предусмотрен открытый доступ к инженерному оборудованию, сетям и коммуникациям из помещения собственника. УК предоставляет собственнику информацию о лицах, уполномоченных на проведение работ.

4.1.9. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины суммарной мощностью, превышающей (10) кВт для домов, оборудованных электрическими плитами, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

4.1.10. Ознакомить всех проживающих совместно с Собственником в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.11. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

4.1.12. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

4.1.13. Своевременно (но не позднее 10 рабочих дней с момента изменений) сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

4.1.14. Ежемесячно до 25 числа передавать в Управляющую организацию, государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства либо специализированный расчетный центр показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (далее – приборы учета) (при их наличии). В случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п. 59, 60 Правил предоставления коммунальных услуг с возможностью дальнейшего перерасчета при поступлении достоверных показаний по приборам учёта.

4.1.16. Соблюдать Закон Ленинградской области «Об административных правонарушениях» от 23.06.2003 (с изм. и доп. от 17.2.2020г.) в том числе соблюдать тишину в ночное время с 23 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин. В выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни соблюдать тишину с 22 час. 00 мин. до 10 час. 00 мин. Также принимать все необходимые меры для соблюдения тишины с 13.00 до 15.00 в случае, если в непосредственной близости проживают дети от 0 до 7 лет.

4.1.17. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также в связи с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.2. При временном отсутствии и соблюдении условий, указанных в утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, требовать перерасчета платы за период временного отсутствия.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.2.4. Контролировать действия Управляющей организации путем:

- а) обращения в уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления.
- б) участия в осмотрах общего имущества дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту
- в) личного присутствия собственников во время выполнения работ (услуг) управляющей организацией или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния и, при необходимости, подписания таких актов
- г) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг (выполнения работ), в том числе путем проведения соответствующей экспертизы.

4.2.5. Сообщать Управляющей организации номер телефона доверенного лица, которое сможет предоставить доступ в помещение собственника в случае возникновения аварийной ситуации, при отсутствии собственника и возможности связи с ним.

4.2.6. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Заказывать за дополнительную плату Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

4.2.8. При обнаружении складирования строительного мусора на придомовой территории, в т.ч. на контейнерной площадке проживающими лицами, незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о данном факте с целью выявления указанных лиц.

4.2.9. Рассматривать лично в установленном действующим законодательством порядке поступившие предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.2.10. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.11. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вред его имуществу.

4.2.12. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2.15. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

5. Расчеты по договору

5.1. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.1.1. Управляющая компания отражает стоимость соответствующих коммунальных услуг, установленной платы за содержание общего имущества МКД и иных платежей в цене Договора согласно Приложению 3.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за месяцем, за который предоставлена квитанция, Управляющей организации на основании квитанции, предоставленной Собственнику через почтовый ящик и систему жилищно-коммунального хозяйства.

- 5.3. В состав платы по Договору, вносимой Собственником, включаются:
- 5.3.1. Плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- 5.3.2. Плата за коммунальные услуги;
- 5.3.3. Плата за дополнительные услуги - платежи, размеры которых утверждены на общем собрании собственников.
- 5.4. Размер платы за жилое помещение определяется на основании решения об установлении размера платы на общем собрании собственников помещений, при этом размер такой платы не может быть меньше размера, установленного Комитетом по тарифам и ценовой политики Ленинградской области, для нанимателей жилых помещений. В случае, если собственниками не принято соответствующее решение, размер платы рассчитывается на основании размера платы, установленного Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области, для нанимателей жилых помещений, действующего в период, за который производится начисление платы.
- 5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, в соответствии с действующим законодательством, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, с возможностью дальнейшего перерасчета. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещений которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.
- 5.6. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды), рассчитанную в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области.
- 5.7. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в пунктах 5.1.1. и 5.3. настоящего Договора, и установленные в соответствии с Договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы и вносится собственниками единовременно.
- 5.8. Денежные средства, поступившие на расчетный счет Управляющей организации в счет оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему договору от Собственника, в случае отсутствия конкретизации назначения платежа, в первую очередь - засчитываются в счет погашения задолженности услуг во вторую на погашение пени, начиная с первого месяца долга, в третью очередь - основной долг, начиная с первого месяца задолженности, и далее в аналогичном порядке по каждому последующему месяцу задолженности.
- 5.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

6. Ответственность

- 6.1. За несвоевременное внесение платы, указанной в разделе 5 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которых установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трёхсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
- 6.2. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением иной стороной своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном законодательством порядке.
- 6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником в своем помещении.
- 6.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.1994.
- 6.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушения качества и сроков предоставления коммунальных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.
- 6.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.8. Управляющая организация несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб МКД в результате своих действий или намеренного бездействия в рамках работ и услуг оказываемых МКД предусмотренных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") либо текущим договором, либо иными регулирующими нормативно-правовыми актами РФ в размере действительного причиненного ущерба.
- 6.9. В случае предоставления услуг и работ по содержанию, ремонту и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, по требованию собственника составляется акт о нарушении условий договора. Данный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт общедомового имущества, в размере пропорциональном занимаемому помещению. Акт составляется в присутствии представителя Управляющей организации и Собственника. В случае отказа одной из сторон, акт составляется в одностороннем порядке с уведомлением второй стороны.
- 6.10. В случае не допуска представителя управляющей организации в помещение для замены полотенцесушителя в соответствии с направленным уведомлением, ответственность за причинения ущерба третьим лицам, случае неисправности полотенцесушителя, возлагается на Собственника.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией своих обязательств

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания в многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УО своих обязательств, с уведомлением УО о проведении такого собрания в установленном порядке;
- направления претензии в совет многоквартирного дома на неисполнение Управляющей организацией своих обязательств;
- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ, в т.ч.:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.

8. Взаимодействие Управляющей организации и совета многоквартирного дома.

8.1. Цель взаимодействия Управляющей организации и Совета МКД – обеспечение стабильного и эффективного управления и эксплуатации Многоквартирного дома.

8.2. Управляющая организация:

8.2.1. Предоставляет на согласование в Совет МКД отчет о выполнении настоящего Договора по результатам прошедшего года не позднее, чем за 1 (Один) месяц до представления собственникам помещений в Многоквартирном доме.

8.2.2. Совместно с Советом МКД (председателем Совета МКД) проводит осмотры общего имущества, а также проверку технического состояния Многоквартирного дома, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

8.2.3. Предоставлять представителям СМКД в заранее согласованное время по их требованию доступ в помещения из состава общего имущества для визуального осмотра их состояния, в т.ч. визуального осмотра состояния инженерно-технического оборудования

8.2.4. По итогам осмотров составляет двусторонние акты осмотров по одному экземпляру для каждой из сторон, участвующих в осмотрах. Акты осмотров хранятся в Управляющей организации.

8.2.5. Согласовывает и подписывает с председателем Совета МКД двусторонние акты приема-передачи по всем видам выполненных и предоставленных работ и услуг в Многоквартирном доме, с предоставлением КС-2, КС-3 и Актов выполненных работ. Подписание актов производится ежемесячно, уполномоченным представителем Совета многоквартирного дома.

В случае обнаружения факта выполнения работ Управляющей организацией ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в настоящем Договоре, нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, Председатель Совета МКД указывает в акте приема-передачи выполненных работ на недостатки работ, объем ненадлежащим образом выполненных работ.

8.2.6. Участвует совместно с Советом МКД в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятиях по улучшению эксплуатации, модернизации и сохранности Многоквартирного дома.

8.2.7. Рассматривает предложения Совета МКД и общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по изменению Перечня и стоимости указанных работ.

8.2.8. Взаимодействует с Советом МКД в других вопросах, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, а также настоящему Договору.

8.3. Совет МКД (от лица Совета МКД действует Председатель Совета МКД.

8.3.1. Участвует совместно с Управляющей организацией в подготовке предложений в перспективные планы по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности Многоквартирного дома не реже 1 раза в год.

8.3.2. Участвует в работе комиссий по осмотру Многоквартирного дома, проверке технического состояния Многоквартирного дома и инженерного оборудования с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта.

8.3.3. Осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ и услуг по настоящему Договору.

8.3.4. Согласовывает и подписывает двусторонние акты приема-передачи выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору.

8.3.5. Запрашивает в Управляющей организации информацию, относящуюся к эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома.

8.3.7. Принимает участие совместно с Управляющей организацией в обследованиях и составлении актов в случае нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома.

8.3.8. Изучает общественное мнение жителей Многоквартирного дома о качестве работы Управляющей организации по управлению и эксплуатации Многоквартирного дома, доводит замечания и предложения жителей до Управляющей организации, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации многоквартирного дома.

8.3.9. С целью оптимизации затрат Совет многоквартирного дома имеет право предлагать и участвовать в тендере по выбору подрядных организаций.

8.3.10. При исполнении данного договора стороны руководствуются Положением о совете многоквартирного дома, утвержденном на Общем собрании собственников.

9. Прочие положения

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, при этом датой начала действия Договора считается дата внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, оформленного Распоряжением.

9.2. Договор заключается сроком на 1 (один) год с даты начала действия Договора.

9.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим Договором, неограниченное количество раз.

9.4. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом, о смене Управляющей организации или о расторжении настоящего Договора в порядке,

установленном действующим законодательством, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней обязано направить в Управляющую организацию уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

9.5. Договор считается расторгнутым со дня, предшествующего дате исключения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. На Собственников возлагаются обязанности по оплате коммунальных услуг и платы за жилое помещение за весь период управления до момента расторжения настоящего договора

9.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 ГК Российской Федерации и ч.8.2 статьи 162 ЖК РФ Управляющая организация обязана в течение 3 рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решение собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления

9.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9.8. Управляющая организация является единственной организацией, управляющей данным многоквартирным домом.

9.9. Собственник, заключая настоящий договор, действуя свободно, по своей воле и в своих интересах, дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, адрес проживания, почтовый адрес, сведения о жилом помещении, номер домашнего, рабочего, мобильного телефона, адрес электронной почты, факс, сведения о начислениях и оплатах по коммунальным услугам и услугам по содержанию и текущему ремонту, сведения о количестве проживающих, нанимателях и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью подготовки и направления Собственнику ответов на заявления, обращения, обеспечения Собственнику возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых Собственник является в настоящее время или получателем которых станет в будущем, с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, с целью информационного обслуживания Собственника, предложения Собственнику услуг Управляющей организацией, ведения переговоров, а также для продвижения товаров, работ, услуг на рынке, путем осуществления прямых контактов с Собственником с помощью различных средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, телефон, сеть Интернет.

Перечень действий с персональными данными (обработка) определяется согласно ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование и распространение в целях предусмотренных настоящим договором. (в том числе передачу на территории Российской Федерации и трансграничную передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей и др.), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов и др.).

Распространение (передача) персональных данных может производиться между Управляющей организацией и третьими лицами, в частности, органами по социальной защите населения, организациями, осуществляющими прием наличных денежных средств от физических лиц, расчетными центрами, ресурсоснабжающими организациями, при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных лица, получающие персональные данные Собственника, предупреждаются о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

Согласие на обработку персональных данных дается на весь период действия настоящего Договора.

Данное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем направления письменных заявлений в Управляющую организацию по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., д. 153, оф. 327 или через государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства.

9.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении настоящего договора, не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, согласно установленной договорной подсудности, а именно: по месту нахождения многоквартирного дома (месту исполнения договора).

9.11. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.12. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый из которых находится у Управляющей организации, второй - у Собственника.

9.13. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением п. 9.17. настоящего договора.

9.14. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

9.15. В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, Стороны руководствуются указанным нормативно-правовым актом.

9.16. Стороны установили, что любая без исключения корреспонденция (требования, сообщения, обращения, уведомления, жалобы, заявления и т.д., а также ответы на них) направленная Сторонами друг другу в рамках настоящего Договора, имеет обязательную для обеих Сторон силу и считается направленной надлежащим образом, если она отправлена электронным письмом с адреса/на адрес официальной электронной почты Сторон, указанной в настоящем Договоре.

Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронной почте, а также об изменении адреса электронной почты.

9.17. Границы эксплуатационной ответственности по инженерным коммуникациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ, на момент заключения данного договора границы эксплуатационной ответственности установлены Разделом I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491).

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

ООО «КС-Охта»

ИНН: 4703158937, КПП: 470301001

ОГРН: 1184704015980, ОКПО: 03053238

Расчетный счет: 40702810255000036863

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО
СБЕРБАНК

БИК: 044030653, Корр. счет:

30101810500000000653

Юридический адрес: 188662,

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ,

ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН, МУРИНО ГОРОД,

ЛЕСНАЯ УЛИЦА, ДОМ 3, ЗДАНИЕ 119,

КАБИНЕТ 30

Телефон: +7 (812) 3808404

office-cs-spb@yandex.ru

Генеральный директор

А.В. Калининченко



Собственник:

Дата рождения

Паспорт серия

Выдан

«

Зарегистрирован(а) по адресу:

Тел.

e-mail:

{Фамилия} {Имя} {Отчество}

(подпись)

Состав общего имущества

многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район г. Мурино, Воронцовский бульвар, дом 21, корпус 2

1. Лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи, мастерские, подвалы), технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного нежилого помещения в Комплексе апартментов с нежилыми помещениями оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции дома с нежилыми помещениями (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции дома с нежилыми помещениями, обслуживающие более одного нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме с нежилыми помещениями за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного нежилого помещения;
6. Земельный участок, на котором расположен Комплекс апартментов с нежилыми помещениями и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, газоны и зеленые насаждения, места для отдыха и спорта, элементы внешнего благоустройства (включая все участки подъездных путей и пешеходных дорожек);
7. Общие 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 учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
8. Общая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры в местах общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
9. Общая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома с нежилыми помещениями, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с нормами действующего законодательства РФ, до индивидуальных, общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
10. Полный перечень имущества перечислен в исполнительной документации по соответствующим объектам, находящейся в распоряжении Управляющей организации. Собственник имеет право по предварительному запросу в адрес Управляющей организации ознакомиться с данной документацией в Управляющей организации.

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «КС-Охта»
М. П.



Собственник:

М. П.

Перечень и периодичность работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества МКД, выполняемых в счет платы за услуги по ремонту общего имущества МКД

№ П/П	Услуга
Содержание общего имущества	
I	<ul style="list-style-type: none"> • Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка от известковых отложений и др.). • Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). • Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.). • Прочистка канализационного лежачка. • Проверка исправности канализационных вытяжек. • Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах. • Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. • Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах. • Дератизация, дезинсекция, дезинфекция мест общего пользования. <p>Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период</p> <ul style="list-style-type: none"> • Расконсервирование и ремонт поливочной системы. • регулировка доводчиков на входных дверях. • Консервация системы центрального отопления. • Ремонт оборудования детских и спортивных площадок (в случае если входят в состав общедомового имущества). • Ремонт просевших отмосток. <p>Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период</p> <ul style="list-style-type: none"> • Утепление оконных и балконных проемов. • Замена разбитых стекол окон и балконных дверей. • Утепление входных дверей. • Утепление трубопроводов в подвальных помещениях и на технических этажах. • Укрепление и ремонт парапетных ограждений. • Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. • Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений. • Консервация поливочных систем. • Проверка состояния вентиляции в цоколе здания. • Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов. • Поставка доводчиков на входных дверях. • Ремонт и укрепление входных дверей. <p>Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров</p> <ul style="list-style-type: none"> • Замена шаровых водопроводных кранов. • Уплотнение сгонов. • Прочистка внутренней канализации. • Прочистка сифонов. • Притирка пробочного крана. • Регулировка и ремонт трехходового крана. • Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу. • Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках. • Укрепление трубопроводов. • Проверка канализационных вытяжек. • Мелкий ремонт теплоизоляции трубопровода. • Проветривание колодцев. • смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках. • Устранение мелких неисправностей электропроводки. • Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

	<ul style="list-style-type: none"> • Регулировка и наладка систем отопления. • Регулировка и наладка вентиляции. • Промывка и опрессовка системы отопления. <p style="text-align: center;">Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.</p>
Управление	
2	<ul style="list-style-type: none"> • организация эксплуатации многоквартирного дома; • взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных и других услуг; • замеры расходов, показаний счетчиков, подготовка и передача отчетов РСО, перезаключение договоров; • взаимодействие с представителями контролирующих государственных органов и выполнение их требований в части обеспечения безопасной эксплуатации жилых зданий; • организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах; • работы с жалобами и обращениями граждан или юридических лиц - собственников помещений в многоквартирном доме; • оптимизация затрат собственников по технической эксплуатации многоквартирного дома, все виды работ по снижению энергозатрат; • работа с застройщиком по устранению выявляемых строительных дефектов или недостатков строительства. • Бухгалтерские услуги и услуги экономического планирования; • ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества; • ведение расчётов с подрядными организациями; • ведение бухгалтерской документации, составление балансов, предоставление отчётов в налоговую инспекцию и прочие формы отчётности государственным органам; • организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством; • организация начисления оплаты коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами; • выставление счетов Собственникам; • ведение и хранение технической документацию (базы данных), внесение в техническую документацию изменений, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполненных работ. • осуществление приема собственников многоквартирного дома по вопросам обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников жилых и нежилых помещений, вести их учет, принимать меры и вести учет недостатков. • представление интересов собственников многоквартирного дома во всех государственных и общественных учреждениях и организациях, поставщиками коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации. • организация работы с собственниками - должниками за жилищно-коммунальные услуги. <p style="text-align: center;">оказание услуг по регистрации граждан по месту жительства, пребывания, выдача справок и др.</p> <p style="text-align: center;">Уборка лестничных клеток МОП, содержание придомовой территории</p>
3	<p>Холодный период:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см. - 2 раза в сутки в дни снегопада • Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см. - 1 раз в день, во время снегопада • Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами - 1 раза в сутки во время гололеда • Очистка территорий от наледи и льда - 1 раз в сутки во время гололеда • Подметание территории в дни без снегопада - 1 раз в сутки в дни без снегопада • Очистка урн от мусора - 1 раз в сутки • Уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки • Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов - 3 раза в сутки <p>Теплый период:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раза в сутки • Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см - 1 раз в сутки (50% территории) • Очистка урн от мусора - 1 раз в сутки • Уборка газонов - 1 раз в двое суток • Поливка газонов, зеленых насаждений - 1 раз в двое суток • Уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки • Подметание территории в дни с сильными осадками - 1 раз в двое суток • Мойка территории - 1 раза в теплый период <p>Работы по уборке лестничных клеток:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Уборка крыши - 2 раза в год • Влажное подметание лестничных площадок и маршей первых этажей - 6 дней в неделю • Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 1 раз в неделю • Мытье пола кабины лифта - 6 раз в неделю • Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта - 1 раза в месяц • Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - 2 раза в неделю • Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 1 раз в месяц • Обметание пыли с потолков 1 раз в год • Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков - 1 раз в год • Влажная протирка подоконников, отопительных приборов - 2 раза в год

	<ul style="list-style-type: none"> • Мытье окон МОП - 2 раза в год • Очистка металлической решетки и прямка. Уборка площадки перед входом в подъезд - 1 раз в неделю • Уборка подвалов - 2 раза в год
Текущий ремонт жилья	
4	<p>Планирование и организация текущего ремонта многоквартирного дома производится в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий.</p> <p>Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Фундаменты. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки. 2. Внешние стены и фасады. Заделка и восстановление архитектурных элементов, незначительный ремонт и окраска фасада. 3. Перекрытия. Заделка швов и трещин, укрепление и окраска. 4. Крыши. ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. 5. Оконные и дверные заполнения мест общего пользования. Замена и восстановление отдельных элементов. 6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды и прямки. Восстановление или замена отдельных участков и элементов. 7. Полы. Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования. 8. Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек. 9. Центральное отопление. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления не противоречащих требованиям действующего законодательства. 10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки. 11. Электроснабжение и электротехнические устройства. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов. 12. Вентиляция. Поддержание работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая вентиляторы верхних этажей. 13. Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки (если входят в состав общедомового имущества).
Техническое обслуживание лифтов	
5	<p>Виды периодических осмотров и текущих ремонтов – Периодичность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ЕТО - ежесуточный осмотр (проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей ДК и ДШ) - Не реже одного раза в сутки • ТР - месячный (проводится на всех типах лифтов) - Не реже одного раза в месяц • ТР-1 - квартальный (проводится на всех типах лифтов) - Не реже одного раза в квартал • ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов) - Не реже одного раза в полугодие • ТР-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов) - Не реже одного раза в год • периодическое техническое освидетельствование лифтов, проведение испытаний сопротивления изоляции и защитного заземления на лифтах – 1 раз в год. <p>страхование ответственности при эксплуатации лифтового оборудования – 1 раз в год</p>
Эксплуатация приборов учета	
6	<ul style="list-style-type: none"> • Приборы учёта тепловой энергии: • контроль технического состояния работоспособности оборудования; • проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации - Ежедневно • текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков, - по мере необходимости • планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств - по мере необходимости • подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учёта тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию. - 1 раз в год • Размещение информации на сайте ФГИС Аршин - По мере необходимости • Приборы учёта холодной воды: • контроль технического состояния работоспособности оборудования - Ежедневно • текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков - по мере необходимости • снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации - Ежемесячно

Размещение информации на сайте ФГИС Аршин - По мере необходимости	
АППЗ	
7	<ul style="list-style-type: none"> Внешний осмотр установки и ее составных частей (прибор центральный, приборы этажные, источник питания, шкафы силовые, извещателей, оповещателей и т.д.) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи; прочности крепления и т.д. Контроль рабочего положения включателей и переключателей, исправности световой индикации Контроль основного и резервного источников питания, и проверка автоматического переключения питания с рабочего на резервный Проверка работоспособности составных частей установки: приборов сигнализации и управления, пожарных извещателей, шкафов питания, силовых, АВР, клапанов дымоудаления, приточных и вытяжных вентиляторов, электродвигателей на обводных линиях водомерных узлов, пожарных насосов Проверка электрических параметров аппаратуры: значение напряжения питания составных частей установки, значения напряжения и тока в сигнальных линиях, значения сопротивления лучевых линий Комплексная проверка работоспособности всей установки в ручном и автоматическом режимах Измерение сопротивления изоляции шлейфов сигнализации Повысительная насосная станция системы ВПП
ПЗУ	
8	<ul style="list-style-type: none"> ремонт и обслуживание домофонной системы контроль за работой домофонной системы
АИТП	
9	<ul style="list-style-type: none"> Контроль параметров (давление, температура, расход) теплоносителя, поступающего из теплосети и возвращаемого в теплосеть, а также параметров теплоносителя, поступающего и возвращаемого из каждой системы теплоснабжения, с записью в оперативном журнале; Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха; Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода»; Контроль и ремонт исправности сигнализации схем автоматики переключения насосов; Контроль и ремонт работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек; Контроль и ремонт действия обратных клапанов; Проверка величины давления воздуха в мембранных расширительных баках; Оценка технического состояния и технологические операции восстановительного характера, регулирование и наладка, очистка, смазка Экспертиза безопасности и техническое освидетельствование
Обслуживание системы вентиляции	
10	<ul style="list-style-type: none"> содержание в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы, для выявления отсутствия или нарушения тяги в дымовых и вентиляционных каналах, технических подпольях для исключения конденсации влаги, плесени. ремонт и прочистка вентиляционных каналов контроль за работой системы вентиляции; обеспечение периодических проверок пригодности вентиляционных каналов и дымоходов к эксплуатации.
Диспетчеризация	
11	<ul style="list-style-type: none"> Прием заявок-звонков от жителей, регистрация и ведение журнала учета заявок; информирование собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме о планируемых сроках исполнения заявки; громкоговорящая (двусторонняя) связь с пассажирами лифтов; информирование органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом, о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения в случае аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления; осуществление контроля сроков, качества исполнения поступивших заявок с использованием оперативных и периодических опросов собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме на предмет качества исполнения поступивших заявок. Обеспечение исполнения поступивших заявок в сроки, предусмотренные законодательством. Программное обеспечение и оборудование (IP телефония, интернет, ПК, панели оповещения, ресиверы, источники бесперебойного питания и др.)

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор
ООО «КС-Охта»

Исполнитель: *Владимир А. С.*

{Фамилия} {Имя} {Отчество}/



**Размер платы за содержание и ремонт помещения
(общего имущества многоквартирного дома)**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади помещения (руб. в месяц)
Содержание и ремонт помещения:		
1	Содержание общего имущества жилого дома	10,65
2	Уборка лестничных клеток	4,47
3	Содержание придомовой территории	5,72
6	Услуги по управлению	5,00
7	Текущий ремонт	4,24
8	Техническое обслуживание лифтов	4,07
9	Эксплуатация приборов учёта	1,00
10	Содержание и ремонт АППЗ	1,21
11	ТО слаботочных систем	1,27
12	Диспетчеризация	3,68
13	АИТП	1,98
14	Обслуживание системы вентиляции	1,88
15	Охрана	3,97
16	Видеонаблюдение	0,97
17	ГВС на нужды по сод. общ им-ва	В соответствии с установленными нормами Правительством ЛО и/или протоколом общего собрания МКД
18	ХВС на нужды по сод. общ им-ва	
19	ВО на нужды по сод общего им-ва	
20	Эл/эн на нужды по сод общ им-ва	
	Итого плата за содержание и ремонт помещения:	50,11
Коммунальные услуги		
	ХВС	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области на дату договора управления
	Холодная вода для ГВС	
	Водоотведение	
	ТЭ для приготовления ГВС	
	Отопление	
	Электроэнергия (день)	
	Электроэнергия (ночь)	
	Сбор и вывоз ТКО	
Прочие услуги		
	Радио	Тариф устанавливается провайдером
	ТВ антенна	



Собственник:

С. С. Сидорова