

Приложение № 1
к общему собранию
собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование
Санкт-Петербурга, муниципальный округ
Пулковский меридиан, Пулковское шоссе
дом 71, корпус 14, строение 1

ДОГОВОР № _____ *

Санкт-Петербург, Российская Федерация.

«_____» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «СТРЕЛЛА» в лице Генерального директора Будько Галины Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое «**Управляющая организация**», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемые «Заказчик» в многоквартирном доме по адресу: **Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Пулковский меридиан, Пулковское шоссе, дом 71, корпус 14, строение 1**, согласно реестру собственников, подписавших договор управления, с другой стороны, именуемые «**Стороны**», заключили **настоящий Договор** о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания граждан в многоквартирном доме по адресу: **Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Пулковский меридиан, Пулковское шоссе, дом 71, корпус 14, строение 1** предоставление надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома, предоставление коммунальных услуг, решение вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома посредством управления многоквартирным домом управляющей организацией.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация осуществляет свою деятельность в отношении всех Заказчиков в многоквартирном доме, физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление в соответствии части 1.3 Федерального закона от 21.07.2014 N 255-ФЗ.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

2.1.1. **Заказчик** – собственник помещения (жилого или нежилого) – физические или юридические лица, имеющее право собственности на помещение в многоквартирном доме;

2.1.2. **МКД** - многоквартирный дом;

2.1.3. **Управляющая организация** – организация, уполномоченная на выполнение условий Договора управления МКД.

2.1.4. **Общее имущество МКД** – имущество, указанное в Техническом паспорте на многоквартирный дом, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом и придомовая территория с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (состав обслуживаемого Управляющей организацией общего имущества приведён в Приложениях № 1 и 1.1. к настоящему Договору);

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

2.1.5. **Доля в праве общей собственности на Общее имущество МКД (доля Заказчика (Собственника помещения) в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

Доля в праве общей собственности на общее имущество МКД не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;

2.1.6. **Общая площадь жилого помещения в МКД** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;

2.1.7. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение, обращение с ТКО.

2.1.8. **Содержание жилого помещения** – понятие, согласно ЖК РФ, включающее в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги на содержание общего имущества МКД, а также:

2.1.8.1. **Содержание Общего имущества МКД** - комплекс работ и услуг контроль за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

- уборку мест общего пользования МКД, в том числе подвала, колясочных, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифтов;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов, подъемников для маломобильной группы и общедомовых

приборов учета, а также технических помещений

многоквартирного дома;

2.1.8.2. **Мусоросборная камера** — размещена в помещении в здании МКД предназначенная для размещения контейнеров для вывоза ТКО.

2.1.8.3. **Крытая контейнерная площадка** - специальная металлическая конструкция предназначенная для размещения ТКО.

2.1.8.4. **Урны** - это малая архитектурная форма, предназначенная для временного размещения мелкого мусора.

2.1.8.5. **Текущий ремонт Общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации, переговорно-замочное устройство, СКУД).

Состав и техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории, находящегося в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

2.1.9. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Заказчику работ (услуг) по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. Управляющая организация по заданию Заказчика обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

3.1.1. Осуществлять управление МКД;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества МКД, а именно: осуществлять техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт;

3.1.3. Обеспечивать предоставление Заказчику и проживающим с ним лицам следующие коммунальные услуги: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, обращение с ТКО.

3.2. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, определен Приложением № 2, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

***№ Договора соответствует № квартиры/помещения.**

3.3. Услуги и работы для Заказчика, *не предусмотренные* Приложением № 2 «Минимальным перечнем работ и услуг» и ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г.(ред. 03.02.2022), ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г.(ред.12.01.2015), ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г. (с изм. от 01.03.2019г), Постановлением Госстроя № 170, ВСН 58-88(р), оказываются и выполняются Управляющей организацией за отдельную плату.

3.4. Минимальный перечень работ и услуг, указанный в Приложении № 2 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников при условии дополнительного финансирования со стороны Заказчика. Измененный перечень работ оформляется, надлежащим образом доводится до Заказчика.

3.5. Заказчики на общем собрании определяют необходимый объем указанных работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Заказчика рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится Заказчиком или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Заказчиком или иным Пользователем не позднее 10 (десяти) дней со дня выставления платежного документа.

3.6. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования, устранения аварий определены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.7. Управляющая организация в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 3.1.2. настоящего договора (далее – «Исполнители»).

3.8. В отношениях с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3. и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 3.1.2, Управляющая организация представляет интересы Заказчика, выступает от его имени, действует в его интересах и за его счет. Расчет с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3, и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 3.1.2., Управляющая организация ведет за счет поступающих от Заказчика средств.

3.9. Заказчик своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей организации в соответствии с разделом 6.7. настоящего договора.

3.10. Заказчик, в рамках настоящего договора и согласно ст.154 п.2 ЖК РФ, ежемесячно, на основании платежных документов в электронной форме через платежную систему, производит плату за следующие услуги: за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные услуги: холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД (введен в действие с 03.06.2015 г. ФЗ от 29.06.2015 г. №176-ФЗ); (в зависимости от условий договора). Платежный документ на бумажном носителе предоставляются по личному заявлению Заказчика.

4. ОБЯЗАННОСТИ и ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

Управляющая организация обязуется:

4.1. Заключить Договор на управление, содержание и техническую эксплуатацию МКД с каждым Заказчиком согласно реестру собственников, подписавших договор управления, предусмотрев в договоре права и обязанности сторон.

4.2. Приступить к выполнению Договора управления с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

4.3. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Заказчиками помещений Общего имущества многоквартирного дома.

4.4. Заключать необходимые Договоры в интересах Заказчика, обеспечить профессиональный надзор за исполнением всех заключенных договоров, контролировать качество их выполнения.

4.5. Оказывать услуги по управлению, содержанию и технической эксплуатации МКД, предоставлять коммунальные услуги Заказчику, выполнять работы самостоятельно или с помощью третьих лиц.

4.6. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных в Договоре, в объемах, поступивших от собственников денежных средств, а именно:

4.6.1. надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

4.6.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и содержание придомовой территории;

4.6.3. систематическое проведение плановых и внеплановых технических осмотров, и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.6.4. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет устранение аварийных ситуаций, установленных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 13.09.2018) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2019) и Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда (Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 с изм. 22.06.2022 г.).

4.6.4.1. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет:

- повседневный (текущий контроль) за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;
- контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения;
- производить круглосуточно контроль выполнения заявок Заказчика (Собственника) по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных сетей;
- принимает оперативные меры по устранению аварийных ситуаций или угрозы ее возникновения;
- обеспечивает устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем отопления, энергоснабжения, водоотведение, холодного и горячего водоснабжения;
- осуществляет контроль загазованности подвалов;
- обеспечивают незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовых инженерных систем.

4.6.5. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома осуществляется в соответствии с Приложением № 2 и 2.1. к настоящему договору.

4.7. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных Жилищным Кодексом РФ, Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. (с изм. от 22.06.2022г.) «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. (ред. 23.09.2022 г.) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД», Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. (ред. 03.02.2022 г.) «Правила содержания общего имущества», ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», ВСН 57-88 (р) «Положение по техническому обследованию жилых домов», ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», Постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. (ред.03.02.2022 г.), Постановления Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г. (с изм. 01.03.20219 г.) Приказа Минстроя № 292-пр от 14.05.2021 года «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»

4.8. Обеспечить предоставление Заказчику коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3. настоящего договора, для чего в интересах Заказчиков помещений заключить договоры на обеспечение МКД следующими коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, обращение с ТКО;

4.9. В случае проведения плановых работ, сопряженных с отключением инженерных систем МКД, размещать информацию о проведении работ заблаговременно посредством электронной информационной доски в телеграмм канале и (или) на информационных досках в подъездах жилого дома.

4.10. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

4.11. Составлять план работ проведения текущего и капитального ремонта, объектов инженерной инфраструктуры МКД на очередной год, совместно с Заказчиком и представлять для утверждения на Общем собрании собственников помещений в МКД.

4.12. Разрабатывать и предлагать Заказчикам мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

4.13. Оказывать содействие в установке и введении в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего Акта приема индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, с фиксацией начальных показаний приборов.

4.13.1. В случае неисправности приборов учета, нарушения опломбирования, выявленных в ходе контрольного снятия показаний, в случае непредставления или несвоевременного предоставления показаний индивидуальных приборов учета Заказчиками, производить расчет стоимости коммунальных услуг на основании Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. (ред. 23.09.2022 г.) № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД».

4.14. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества собственников помещений МКД согласно «Правилам и нормам технической эксплуатации жилого фонда», предоставлять коммунальные услуги, организовать круглосуточное аварийное обслуживание.

4.15. Обеспечить Заказчика информацией о размерах платежей за содержание МКД и коммунальных услуг, телефонах аварийных служб и размещать ее на информационных досках в подъездах жилого дома или на сайте управляющей организации.

4.16. Ставить Заказчика в известность об изменении размера платежей за жилищно-коммунальные услуги не менее чем за 15 дней.

4.17. Организовать начисление и предоставление, в соответствии с действующим законодательством – Заказчикам субсидий и льгот по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, путём заключения необходимых для этого договоров и предоставления сведений, при этом Управляющая организация не несёт ответственности за непредставление субсидий и льгот по обстоятельствам, от неё независящим (наличие долга у собственника, отказ государственных органов и прочее).

4.18. Вести самостоятельно или с помощью третьих лиц делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность.

4.19. Обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений Заказчиков по вопросам, входящим в предмет настоящего договора. Ответы на обращения предоставлять в сроки, установленные действующим законодательством.

- 4.20. Ежегодно, по истечении первого квартала текущего года, предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора управления, содержания и технической эксплуатации МКД за предыдущий год, а также разместить указанный отчет в информационной системе – ст.162 п.11 ЖК РФ;
- 4.21. Организовать деятельность по оперативному управлению МКД в пешей доступности от жилого дома.
- Управляющая организация вправе:**
- 4.22. Заключать в интересах Заказчика необходимые договоры.
- 4.23. Представлять перед третьими лицами интересы Заказчика по вопросам, связанным с заключением договоров теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведение, содержания, эксплуатации многоквартирного дома.
- 4.24. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Заказчика в отношении с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями и т.п.
- 4.25. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения, принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.
- 4.26. Для обеспечения выполнения обязательств, изложенных в главе 3 настоящего Договора, Управляющая организация имеет право прямого доступа к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе техническим этажам, подвальным, чердачным и иным помещениям, как самой Управляющей организацией, так и обслуживающими и иными специализированными подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
- 4.27. По согласованию с Заказчиком производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Заказчика, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 4.28. Для ликвидации аварий требовать от Заказчика свободного допуска в жилое помещение в любое время.
- 4.29. В случае представления Заказчиком недостоверных показаний индивидуальных приборов учета, производить проверку состояния введенных в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета, факта их наличия или отсутствия, проверку достоверности представленных Заказчиком сведений о показаниях индивидуальных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (п.82 Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. (ред. 23.09.2022 г.).
- 4.30. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 3.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния МКД и внесенных Заказчиком платежей за помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников МКД.
- 4.31. Выносить на общее собрание собственников вопросы связанные с изменением (увеличение объема или периодичности) в Минимальный перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2 и 2.1. в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества МКД к отопительному и межотопительному периодам.
- 4.32. Осуществлять целевые сборы денежных средств в порядке и на условиях, предусмотренных действующим Законодательством и настоящим Договором.
- 4.33. Предупреждать Заказчика о недопустимости совершения и устранении допущенных Заказчиком и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Заказчиков других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.
- 4.34. Контролировать своевременное поступление платежей и взносов. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Заказчиком платы за помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч. взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, производить ограничение коммунального ресурса в установленном действующим законодательством РФ принадлежащего Заказчику помещения.
- 4.35. Приостанавливать или ограничивать исполнение услуг в случае образования у Заказчика задолженности в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05 2011 г. (ред. 23.09.2022 г.) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД».
- 4.36. В случае выявления Управляющей организации факта проживания в помещении Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
- 4.37. Использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для получения дополнительных средств на проведение ремонтных работ и повышение потребительских качеств многоквартирного дома.
- 4.38. Безвозмездно использовать свободное от обременений общее имущество МКД для организации и выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту.
- 4.39. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.
- 4.40. В случае отказа Заказчика утвердить экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, предложенный Управляющей организацией на рассмотрение общего собрания собственников по истечении срока действия (1 год) ранее утвержденного размера платы за содержание и текущий ремонт, управляющая организация имеет право письменно уведомить Заказчика о расторжении Договора не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения Договора и расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством.
- 4.41. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.
- 4.42. Безвозмездно использовать технологические помещения для оперативного управления МКД.
- 4.43. Уведомлять Заказчика о нарушениях им жилищного законодательства Российской Федерации в части выдачи предписания путем вручения их Заказчику под роспись, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения Заказчиком, в том числе путем передачи Заказчику предписания посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в сети Интернет, передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.
- 4.44. Самостоятельно по своему усмотрению осуществлять благоустройство земельного участка, а именно: производить посадку цветов, кустарников, деревьев и т.д. в пределах собранных денежных средств по статье «содержание придомовой территории».
- 4.45. Информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях размещаются: в системе ГИС ЖКХ; в личном кабинете системы начислений платежей; по адресу электронной почты «Заказчика» в случае, если Заказчик предоставил сведения о электронной почте (ст. 155 ч. 2 ЖК РФ). Платежный документ на бумажном носителе предоставляется Заявителю по его заявлению.

5. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАКАЗЧИКА

Заказчик обязан:

5.1. **Передать Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещения, находящиеся в его собственности.**

5.2. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей организации информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Заказчиком;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Заказчик, член семьи Заказчика; лицо, проживающее на основании соглашения с Заказчиком либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о правах на субсидии и льготы;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Заказчик, членов его семьи и других лиц), адрес электронной почты – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот;
- выписка из ЕГРН;
- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в помещении.

5.3. Ознакомить всех дееспособных членов своей семьи, проживающих в данном помещении, нанимателей, арендаторов с данным договором:

5.3.1. члены семьи пользуются всеми правами и несут ответственность по настоящему договору наравне с Заказчиком.

5.4. Соблюдать права и законные интересы соседей.

5.5. Участвовать в расходах на содержание общего имущества собственников помещений МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, в том числе оплачивать расходы: жилищные, коммунальные, на управление домом, на благоустройство дворовой территории и дополнительные услуги (радио, антенна, видеонаблюдение, охрана и т.д.).

5.6. Вносить плату за помещение и коммунальные услуги, производить оплату дополнительных услуг на расчетный счет Управляющей организации согласно платежным документам. В случае не подписания договора, с Заказчика не снимается обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги. В случае не подписания договора, с Заказчика не снимается обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги. Платежные документы предоставляются согласно п. 4.45.

5.7. **Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. (Ст.155 п. 1 ЖК РФ).**

5.8. При нарушении установленных сроков внесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных действующим законодательством.

5.9. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Заказчику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей организацией до момента перехода права собственности. При смене Заказчика своевременно ставить Управляющую организацию в известность с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

5.10. Производить внесение изменений в техническую документацию (технический паспорт дома), в случае осуществления перепланировки принадлежащего ему помещения, за свой счет.

5.11. **Заказчик несет ответственность за произведенные им несанкционированные, хулиганские действия, а также действия, произведенные без соответствующих согласований и разрешений, которые повлекли за собой порчу общего имущества многоквартирного дома, в том числе, нарушение/изменение внешнего вида/фасада дома, несанкционированную установку дополнительных инженерных систем, специальных устройств, за установку дверей, перегородок, в проемах МОП и др. Кроме того, по первому требованию, полностью компенсировать Управляющей организации суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, затраты на юридическое сопровождение, а также затраты на устранение нарушений (приведение в проектное состояние) в случае наложения на Управляющую организацию органами государственной власти, административными органами, инспекторами пожарного надзора, административного штрафа в результате вышеперечисленных действий Заказчика**

5.12. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

5.12.1. представителям Управляющей организации или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

5.12.2. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии и в других случаях.

5.13. Незамедлительно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, о повреждении строительных конструкций МКД, других неудобствах для проживания.

5.14. **При обнаружении аварийной ситуации незамедлительно принять меры по ликвидации и сообщить в соответствующие службы Управляющей организации: аварийную службу, объединенную диспетчерскую службу, управляющему дома и т.д.**

5.15. За свой счет содержать в надлежащем состоянии внутриквартирное инженерное оборудование, производить ремонт жилого помещения, балконов, лоджий, а также ремонт общего имущества собственников помещений дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения ущерба является Акт, составленный представителем Заказчика и Управляющей организации.

5.16. Уведомлять Управляющую организацию о замене индивидуальных приборов учета коммунальных услуг: вызывать управляющего дома Управляющей организации для предъявления вышедших из строя индивидуальных приборов учета, составления акта приемки индивидуальных приборов учета в эксплуатацию с фиксацией номеров, первоначальных показаний индивидуальных приборов учета и даты их замены.

5.16.1. Индивидуальный прибор учета считается вышедшим из строя в случаях:

- не отображение индивидуальными приборами учета фактических результатов измерений;
- нарушение контрольных пломб и/или знаков поверки;
- механическое повреждение индивидуального прибора учета;
- истечение межповерочного интервала поверки индивидуальных приборов учета (п.81 Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.)

5.17. Проводить поверку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, в соответствии со сроками, указанными в паспорте на индивидуальные приборы учета. Копии акта предоставить в Управляющую организацию. По истечении межповерочного срока индивидуальные приборы учета считаются неисправными, и объем потребленного ресурса, начиная с даты, указанной в паспорте индивидуального прибора учета, определяется по установленным нормативам. Межповерочный интервал

исчисляется с даты проведения первичной поверки при выпуске из производства, указанной в паспорте на индивидуальный прибор учета или в едином государственном реестре поверки индивидуальных приборов учета на сайте: <https://spb.arschin.ru>

5.18. Если многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и при этом все жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по [формулам 3\(3\)](#) и [3\(4\)](#) приложения N 2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии. (п.42(1) Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г. (ред. 23.09.2022 г.))

5.19. Предоставлять Управляющей организации показания приборов учета электроэнергии день/ночь, холодного и горячего водоснабжения ежемесячно с 20 по 25 числа текущего месяца. В случае непредоставления Заказчиком или иными Пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Заказчику, производить расчет размера оплаты услуг за текущий месяц в соответствии с пунктом 59 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. (ред. 23.09.2022 г.) Индивидуальные приборы учета тепловой энергии (далее -ИПУ ТЭ) располагаются в коллекторной, показания снимает управляющая организация самостоятельно. Заказчик вправе производить контрольный осмотр показаний ИПУ ТЭ не чаще одного раза в квартал. Для контрольного осмотра показаний Заказчик вправе обратиться к управляющему дома и согласовать время и дату. Контрольный осмотр ИПУ ТЭ производится в рабочее время с составлением акта, который подписывается двумя сторонами.

5.19.1. В исполнение подпунктов «а» и «б» пункта 82 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 Заказчик обязан предоставить доступ представителю Исполнителя для проверки состояния установленных и введенных эксплуатации индивидуальных приборов учета, факта их наличия или отсутствия, предоставления достоверных сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

5.20. Не нарушать систему отопления. Не изменять проектную схему установки индивидуальных приборов учета, наличие обратных клапанов – обязательно. В случае вмешательства в устройства общедомового имущества (стояки канализации, ГВС, ХВС, систему отопление), ответственность и восстановление – за счет Заказчика.

5.21. **Использовать помещения, находящиеся во владении**, в том числе и в общей долевой собственности, исключительно **по назначению** с соблюдением санитарных, технических норм и правил пожарной безопасности:

5.21.1. при пользовании электрическими и другими приборами не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств;

5.21.2. **не выставлять мебель, коляски, велосипеды, самокаты в места общего пользования**, управляющая организация не несет ответственность за вещи, оставленные в местах общего пользования. Хранить коляски, велосипеды, самокаты в специально отведенных местах колясочных.

5.21.3. **не складировать строительный и бытовой мусор на этажах, в лифтовых холлах, на лестничных площадках, на черных лестницах на дворовой территории, не загромождать проходы, выходы, и т.д.;**

5.21.4. **ТКО выносить в мусоросборные камеры, размещенные в МКД**, строительный мусор вывозиться собственными силами Заказчика.

5.22. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

5.22.1. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах. Не выгуливать домашних животных на детских площадках, возле подъездов, на газонах. Убирать экскременты, оставленные своими домашними животными, на любой территории, включая территорию подъездов, лестничных клеток, лифтов, дорожек, тротуаров;

5.22.2. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 до 8.00. в рабочие дни и круглосуточно в выходные и праздничные дни; соблюдать в рабочие дни «тихий час» с 13.00 до 15.00. Соблюдать тишину и покой в ночное время суток. В соответствии со ст. 38 Закона Санкт-Петербурга об административных нарушениях № 273-70, согласовывать график проведения шумных ремонтных работ, длительностью более одного часа, с управляющей организацией.

5.22.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу;

5.22.4. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика либо совместно проживающих с ним лиц;

5.22.5. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома;

5.23. **Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления:**

5.23.1 **не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;**

5.23.2. **не использовать теплоноситель не по прямому назначению, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;**

5.23.3. **не подключать и не использовать проточные водонагреватели;**

5.23.4 **не производить переоборудование инженерных сетей, перестройку, перепланировку, переоборудование помещений (их частей); в случае замены трубопроводов системы ГВС использовать полипропилен либо нержавеющую сталь;**

5.23.5. **не вывешивать на фасаде здания кондиционеры, системы вентиляции, антенны приема ТВ, элементы охранных систем, рекламные вывески, объявления, плакаты;**

5.23.6. **не менять проектное остекление балконов и лоджий;**

5.23.7. **перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;**

5.24. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

5.25. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

5.26. Заказчик (Собственник) нежилого помещения в многоквартирном доме, осуществляет поставку холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии, а также отведение сточных вод на основании договора на потребления коммунального ресурса, заключенного в письменной форме с ресурсоснабжающей организацией, который должен соответствовать положениям

законодательства Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, теплоснабжении и настоящими Правилами (п. 7 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.)

5.27. **Заказчик** вправе заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями по решению собственников помещений. (пункт 4.4. статья 44 ЖК РФ)

5.28. Совершать с имуществом, принадлежащим ему (им), все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

5.29. В случае необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке (подаче) ГВС, ХВС, Ц/О на условиях, согласованных с Управляющей организацией. В период отопительного сезона временная приостановка (подачи) ГВС, ХВС, Ц/О категорически запрещена.

5.30. Производить замену отопительных приборов на приборы соответствующей мощности (мощность определена проектом) в межотопительный период.

5.31. Самостоятельно выбирать форму внесения квартирной платы: через терминал, безналичные платежи, через Интернет и т.д.

5.32. Получать выписку из своего лицевого счета, справку об отсутствии задолженности, другие документы установленного образца.

5.33. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств в пределах настоящего договора: участвовать в осмотрах, снятии показаний с общедомовых приборов учета, получать от Управляющей организации отчет о выполнении условий договора за прошедший год.

5.34. Участвовать в проведении общих собраний, вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формировании планов проведения текущего и капитального ремонта МКД, объектов инженерной инфраструктуры МКД, скреплять свое решение подписью.

5.35. Обращаться к руководству Управляющей организации с заявлениями, при возникновении претензий к сотрудникам Управляющей организацией, для разрешения возникших конфликтных ситуаций.

5.36. Нести коллективную ответственность за механическое повреждение стеклянных козырьков, установленных над дверьми входной группой. Плату за замену разбитых стеклянных козырьков выставлять в платежных документах.

5.37. Собственники пятых этажей обязаны по мере необходимости производить уборку от снега и наледи в зимний период от мусора в летний период свои террасы. Террасы должны содержаться в надлежащем состоянии в течении года.

Заказчик не вправе:

5.36. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения – без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.37. Использовать теплоноситель в инженерных системах ГВС, отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов на бытовые нужды, устройство теплых полов).

5.38. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

5.39. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

5.40. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

5.41. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

5.42. Самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета, в том числе на распределителях тепловой энергии, демонтировать индивидуальные приборы учета, распределители тепловой энергии и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

5.43. Использовать лифты для перевозки строительных материалов и мусора без упаковки.

5.43. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.

5.44. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

5.45. Производить установку металлических дверей и перегородок на входах в этажные коридоры и в этажных коридорах (в целях соблюдения безопасно проживания, сохранения противопожарного режима и в целях предотвращения судебного демонтажа незаконно установленных перегородок).

5.46. Самостоятельно производить посадку на придомовой территории цветов, кустов, деревьев и т.д.

5.47. Размещать на балконах (лоджиях) громоздкие и тяжелые вещи, захламлять их.

5.49. Выбрасывать ТКО (твердые коммунальные отходы) в места не предназначенные для их размещения. (урны, лестничные клетки, придомовая территория и т.д.)

6. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

6.1. Цена договора управления определяется, как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги. Заказчик производит оплату по Договору за услуги:

- плата за содержание помещения, принятая решением собрания собственников многоквартирного дома.
- плата за коммунальные услуги по тарифам, утвержденным субъектом РФ.
- плата за капитальный ремонт (взимается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации).
- иных платежей, принятых Решением собранием собственников.

6.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определяется:

а) размер платы за содержание помещения, включающий в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отопление потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. (пункт 1 часть 2 статьи 154 ЖК РФ)

б) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. (часть 1 статьи 157 ЖК РФ).

Структура платы за коммунальные услуги подлежит изменению в случае внесения соответствующих изменений в законодательство РФ.

в) за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере 51 руб. 92 коп. / кв. м. общей площади жилого помещения, НДС не облагается.

г) в случае отказа Заказчиков от установления экономически обоснованного размера платы Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 6.3. Размер платы за дополнительные услуги в жилом (нежилом) помещении, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей организации.
- 6.4. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), производится управляющей организацией при предоставлении Заказчиком доступа к сетям, расположенным в помещении.
- 6.5. Стоимость услуг Управляющей организации, осуществляемых в соответствии с настоящим Договором, из платежей, поступивших от Заказчиков.
- 6.6. Плата за помещение и коммунальные услуги **вносится ежемесячно до 25 числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов (ст.155 ЖК РФ п.1,2);
- 6.6.1. иные платежи вносятся Заказчиком в срок, определенный решением Общего собрания собственников МКД.
- 6.7. При нарушении установленных сроков внесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Заказчику начисляются пени в установленном законодательством РФ размере от не внесенных (несвоевременно внесенных) платежей, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
- 6.8. В случае неполного (несвоевременного) внесения Заказчиками платежей, указанных в п. 6.1. настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата услуг Управляющей организации и коммунальные услуги. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 3.1.2. и 3.1.3. настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недобора платежей.
- 6.9. Очередность и сроки использования денежных средств определяются Управляющей организацией.
- 6.10. Неиспользование Заказчиками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за 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 (ст.155 п.11 ЖК РФ). Перерасчет по внесению платы за содержание помещения включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме не производится.
- 6.11.*В случае, увеличения базового индекса потребительских цен на текущий год, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен», управляющая организация вправе ежегодно увеличить размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества и управления МКД путем умножения размера платы за жилое помещение на величину индекса. При этом ежегодного оформления решения общего собрания собственников не требуется. Начисление размера платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующем за период, в котором опубликованы официальные данные об уровне индексации (инфляции) за предыдущий год. Если величина индекса опубликована в январе, то управляющая организация начисляет плату с учетом индексации за расчетный период в «февраль» и предоставляет Заказчику (Собственнику) платежный документ не позднее первого марта.

7. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

- 7.1. Заказчик, в рамках настоящего договора, ежемесячно на основании платежных документов производит плату за следующие услуги: коммунальные услуги: отопление, ХВС, ГВС, водоотведение, электроснабжение (в зависимости от условий договора); содержание помещения, управленческие расходы; дополнительные услуги.
- 7.2. Начисления по коммунальным услугам производятся, согласно утвержденным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга тарифам, действующим на момент выставления платежных документов для соответствующих групп потребителей.
- 7.3. Стороны пришли к соглашению, что вносимые Заказчиком на счет Управляющей организации средства на оплату коммунальных услуг не являются прибылью Управляющей организации, а имеют характер транзитных платежей, перечисляемых Управляющей организацией организациям - поставщикам коммунальных услуг.
- 7.4. В случае принятия общим собранием собственников помещений МКД решения о дополнительных сборах (на организацию службы консьержей, работу службы охраны, установку дополнительного оборудования детских площадок, благоустройство территории и т.п.), Заказчик обязан оплачивать единовременный взнос согласно решению собственников помещений.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

- 8.1. Заказчик имеет право требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.20. настоящего Договора и в соответствии с Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
- 8.2. Заказчик имеет право осуществлять проверку наличия лицензии на управление МКД;
- 8.3. Контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД осуществляет Совет МКД, избранный общим собранием собственников (ст. 161.1 ЖК РФ).

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 9.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества в пределах границ общего имущества МКД согласно Приложению № 1 настоящего договора.
- 9.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Заказчика (собственника).
- 9.4. Управляющая организация не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Заказчиков.
- 9.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, при отсутствии решения собственников помещений МКД о его замене, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качества услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
- 9.6. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Заказчиком обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Заказчик несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента принятия решения общего собрания собственников помещений о выборе способа управления и становится обязательным для исполнения обеих сторон (п.1 ст.425 ГК РФ).
- 10.2. Настоящий Договор заключается на срок 1 (один) год.
- 10.3. Факт подписания договора фиксируется в реестре собственников, подписавших договор управления и имеет юридическую силу.
- 10.4. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений МКД (ч.4 ст.162 ЖК РФ).
- 10.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в соответствии с частью 8 и 8.1. ст. 162 ЖКРФ.
- 10.6. При отсутствии заявления одной из сторон (более чем пятьдесят процентов от их общего числа) о прекращении договора управления многоквартирным домом, по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот срок и на тех условиях, какие были предусмотрены таким договором.
- 10.7. Договор считается расторгнутым после полного расчета сторон.
- 10.8. Настоящий Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. Условия настоящего Договора являются обязательными для всех Заказчиков.
- 11.2. Члены семей Заказчика выполняют обязанности, предусмотренные настоящим Договором, за исключением участия в собраниях собственников помещений.
- 11.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий). В случае не достижения соглашения, спор рассматривается в соответствии с действующим процессуальным законодательством.
- 11.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 11.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются общим собранием собственников, оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.
- 11.6. В случае расторжения настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, передаются иной избранной в качестве способа управления управляющей организацией.
- 11.7. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей организации и второй – у Заказчика в соответствии с преамбулой настоящего договора.
- 11.8. К настоящему договору прилагаются:
Приложение № 1 Состав общего имущества МКД
Приложение 1.1. Состав общего имущества МКД (малые архитектурные формы)
Приложение № 2 Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД.
Приложение № 3 Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования.
Приложение № 4 Акт разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования жилых помещений в многоквартирном доме между «Заказчиком» и «Управляющей организацией»
Приложение № 5 Согласие на обработку персональных данных.
Приложение № 5.1. Персональные данные «Заказчика», по договору управления по многоквартирному дому.
Приложение № 6 Реестр собственников, подписавших договор управления.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

- 12.1. В случае изменения юридического и почтового адресов, реквизитов, паспортных данных, места регистрации, № телефонов, электронного адреса стороны Договора обязаны немедленно уведомить одну из сторон.

Общество с ограниченной ответственностью
«СТРЕЛЛА»:
Адрес: 188820, Ленинградская обл., Выборгский район,
пгт Рошино, Круговой тупик, дом 9, к. 1, офис 11
ОГРН 1194704024998 ИНН 4704105896
КПП 470401001 ОКПО 41946640 БИК 044030653
р/с 40702810155000035236
к/с 30101810500000000653
Банк Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк
Телефон: 8(931) 958-22-51
Email: stella.spb@mail.ru

Реестр собственников, подписавших договор управления
(Приложение № 6)

Генеральный директор _____ Г. А. Будько

Состав общего имущества многоквартирного дом

1. В состав общего имущества Объекта входят:

1.1. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая ИТП, водомерный узел, ГРЩ, насосные станции и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта, места общего пользования встроенного подземного гаража).

1.2. Иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

1.3. Крыши.

1.4. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.5. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

1.8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

1.9. Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, 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.

1.10. 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.

1.11. 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 дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.12. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

2. Границы раздела инженерных сетей:

2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Объект. Положения данного пункта применяются если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

Состав общего имущества

Состоящих из трех многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Пулковский меридиан, Пулковское шоссе, дом 71, корпус 14, строение 1, Пулковское шоссе, дом 71, корпус 15, строение 1, Пулковское шоссе, дом 71, корпус 16, строение 1.

1	Малые архитектурные формы		
	Детская площадка	1 шт.	
	Площадка для занятия спортом	1 шт.	
	Площадка для отдыха взрослого населения	1 шт.	
	Стойка велосипедная	126 шт.	
2	Элементы благоустройства		
	Урна	16 шт.	
	Диван со спинкой	16 шт.	
	Тротуары и проезды с асфальтным покрытием	14072 кв.м.	
	Тротуар по кровле подземного гаража	648 кв.м.	
	Проезды по кровле подземного гаража	1039 кв.м.	
	Площадки с набивным покрытием	384 кв.м.	
	Площадки и дорожки детскую площадку, спортивную и проулочные дорожек	571 кв.м.	
	Вишня «Владимировская»	10 шт.	
	Яблоня	11 шт.	
	Кустарник «Дерен» белый Sibirica	4465 шт.	
	Кустарник «Дерен» белый Elegantissima	1195 шт.	
	Кустарник «Спирея» Grefsheirn	42 шт.	
	Кустарник «Гортензия» Sunday fraise	222 шт.	
	Кустарник «Спирея» Golden princess	250 шт.	
	Ель обыкновенная	13 шт.	
	Сосна обыкновенная	11 шт.	
	Сосна горная mughus	98 шт.	
	Илга Ламарка	10 шт.	
	Кустарник «Кизильник блестящий»	7160 шт.	
	Сирень обыкновенная	80 шт.	
	Кустарник «Барбарис» Тумберга	490 шт.	
	Кустарник «Бересклет крылатый»	107 шт.	
	Рулонный газон в палисадниках	2521,53 кв.м.	
	Газон обыкновенный	4274,47 кв.м.	
	Мульча сосновая	157 кв.м.	
	Плоские камни для пошагового мощения (пещаник)	19 кв.м.	
	Глыбы гранитные	40 шт.	
3	Наружного освещения:		
	Опора с однорожковым светильником	38 шт.	
	Опора с двух рожковым светильником	38 шт.	
4.	Открытая стоянка для автотранспорта	80 мм	

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербург, муниципальный округ Пулковский меридиан, Пулковское шоссе, дом 71, корпус 14, строение 1.

Вид услуг	Периодичность выполнения	Стоимость руб/кв.м.
Работы по содержанию конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций, а также з/п производственного персонала и их обучение) МКД		10,32
<p>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в зданиях с подвалом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка температурно-влажностного режима подвала и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка подвалов на загазованность; - проверка состояния подвала, входов в подвал и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, - захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей подвала, запорных устройств на них для дальнейшего устранения выявленных неисправностей. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков; - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн, столбов, балок (реек), перекрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения 	Ежедневно	

<p>защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; - контроль состояния металлических кладочных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. - контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 		
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренарующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; - контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; - осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; - проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; - проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; - проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; - проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; - при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестничных перекрытий многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; - выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; - проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; - проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; 	Ежедневно	

<ul style="list-style-type: none"> - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 		
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; - проверка звукоизоляции и огнезащиты; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка состояния внутренней отделки, - при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания кафельных и бетонных полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка состояния основания и поверхностного слоя; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	Ежедневно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	Ежедневно	
Работы по содержанию систем дымоудаления и вентиляции	Ежемесячно	0,45
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; - сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 		
Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.		2,23
<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой 	Ежедневно	

<p>канализации;</p> <ul style="list-style-type: none"> - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 		
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 	Ежегодно	
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. 	Ежедневно	
<p align="center">Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.</p>	По мере необходимости	
<ul style="list-style-type: none"> - обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения, - предотвращение аварийных случаев в нерабочие и выходные дни в местах общего пользования; 		
<p align="center">Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	Ежемесячно	0,10
<ul style="list-style-type: none"> - проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. 		
<p align="center">Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (уборка лестничных клеток):</p>	По графику	3,98
<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей; - 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, приямков, текстильных матов); 		
<p align="center">Проведение работ по текущему ремонту:</p>	По решению собственников	2,0
<ul style="list-style-type: none"> - работы по устранению местных деформаций, усилению, восстановлению поврежденных участков всех конструктивных элементов дома и внутридомовых инженерных систем. 		
<p align="center">Эксплуатация общедомовых приборов учёта:</p>	Ежедневно	0,61
<ul style="list-style-type: none"> - контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр); - проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации; - текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, теплообменников, патрубков обвязки счётчиков; - планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств; - подготовка к отопительному периоду: осмотр, промывка и чистка расходомеров, поверка или замена приборов, предъявление представителю теплоснабжающей организации для оформления акта допуска в эксплуатацию. 		
<p align="center">Содержание и текущий ремонт индивидуальных тепловых пунктов:</p>		2,53
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и 	По мере необходимости	

водоснабжения и герметичности оборудования; - гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов; - работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; - проверка работоспособности и обслуживание устройства для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
Содержание и текущий ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ) и системы контроля управления доступа:	Еженедельно	1,22
- осмотр, обслуживание технического состояния и текущий ремонт запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома. -осмотр, обслуживание технического состояния и текущий ремонт системы контроля управления доступа дверей мусоросборных камер. -осмотр, обслуживание технического состояния и текущий ремонт системы контроля управления доступа ворот и калиток.		
Содержание и текущий ремонт видеонаблюдения:	Еженедельно	0,70
- осмотр, обслуживание технического состояния и текущий ремонт видеонаблюдения в МОП многоквартирного дома и по периметру придомовой территории.		
Работы по содержанию и текущему ремонту лифта(лифтов) в многоквартирном доме		5,02
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Круглосуточно	
Работы и услуги по управлению многоквартирным домом		5,60
Плата за управление многоквартирным домом	Ежедневно	
Содержание и текущий ремонт АППЗ		0,70
-осмотры, текущий ремонт и обеспечение работоспособного состояния систем автоматизированной противопожарной защиты.	Ежедневно	
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства (далее придомовая территория):		11,31
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; - сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); - очистка придомовой территории от наледи и льда; - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: - подметание и уборка придомовой территории; - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка и выкашивание газонов; - прочистка ливневой канализации; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	Ежедневно	
Содержание объединенной диспетчерской службы	круглосуточно	5,15
-организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - осуществление контроля за сигналами пожарной системы, своевременное оповещение обслуживающей		
Итого:		51,92

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ¹

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Система дымоудаления и вентиляции	
Неполадки в работе	5 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Дымоходы	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Лифт	
Неисправность лифта	Не более 1 суток

¹ Указанные сроки имеют оптимальный характер. Возможны изменения в сторону уменьшения

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного
оборудования жилых помещений в многоквартирном доме между
«Заказчиком» и «Управляющей организацией»

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности жилого помещения является **точка отвода инженерных сетей** к жилому помещению от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

Границей эксплуатационной ответственности по электроснабжению:

Является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабеля от этажного электрического щита к электрическому щиту жилого помещения. Электрический кабель от ввода в жилое помещение до электрического щита жилого помещения, электрооборудование электрического щита жилого помещения провода, кабель внутри жилого помещения обслуживает Заказчик.

Стояковый (межэтажный) электрический кабель, электрооборудование этажного электрощита, кабель от этажного электрощита до точки ввода в жилое помещение обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению:

является точка первого резьбового соединения от стояков, подающего и обратного трубопроводов системы водоснабжения в жилом помещении.

Магистральный трубопровод до первого резьбового соединения обслуживает Управляющая организация. Точку присоединения, первый расположенный от трубопровода кран и всю водопроводную разводку в жилом помещении, обслуживает Заказчик.

Границей ответственности по водоотведению:

является точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения жилого помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация. Точку присоединения и всю дальнейшую канализационную разводку в жилом помещении, обслуживает Заказчик.

Границей ответственности по теплоснабжению:

Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерам этажного коллектора идущими к жилому помещению Заказчика. Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру, сами радиаторы отопления и индивидуальный прибор учета тепловой энергии обслуживает Заказчик.

Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления, этажные коллекторные до границы ответственности обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ):

является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной (проводной) линии к блоку ПЗУ. Блок ПЗУ, (установленный внутри жилого помещения), кабельную (или проводную) линию внутри жилого помещения к блоку ПЗУ обслуживает Заказчик. Магистральный кабель (ДС - домофонная сеть), кабельную (или проводную) линию до точки пересечения со стеной обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по системе автоматической противопожарной защите (АППЗ):

является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной (проводной) линии к п/пожарным датчикам, находящихся в жилом помещении. Кабельная (проводная) линия от ввода в жилое помещение к п/пожарным датчикам и сами датчики, находящиеся в жилом помещении, обслуживаются Заказчиком. Остальные элементы системы автоматической противопожарной защите (АППЗ) обслуживает Управляющая организация.

Границы по системе вентиляции:

является внутренняя поверхность стен на кухне, в санузле в местах вывода вентиляции в квартиру. Все вентиляционное оборудование в границах квартиры обслуживает Заказчик. Оборудование и коммуникации по другую сторону от стены, разделяющий квартиру и МОП, общие магистральные коммуникации, обслуживает Управляющая организация.

Согласие на обработку персональных данных.

1. Настоящим Заказчик дает согласие на обработку его персональных данных (в том числе, персональные данные Заказчик, содержащиеся в реквизитах настоящего Договора: фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие фамилии, имена и (или) отчества в случае их изменения); число, месяц, год рождения; место рождения; вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; номера рабочих, домашних и мобильных телефонов или сведения о других способах связи; сведения о семейном положении, о составе семьи; сведения о социальном статусе (социальные льготы); сведения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество; данные о Заказчике, которые станут известны Управляющей организации в ходе исполнения настоящего Договора; иная общедоступная информация о Заказчике, Управляющей организации, а также аффилированным лицам Управляющей организации (далее – Операторы).

2. В рамках обработки персональных данных Управляющая организация вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, распространение, в том числе и трансграничную передачу, получение, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Заказчика путем ведения баз данных автоматизированным, неавтоматизированным способом в целях:

управления многоквартирными жилыми домами с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных жилых домах;

предоставления коммунальных и иных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, членам их семей и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях;

оказания консультационно-информационных услуг;

обработки запросов, полученных от Собственника в устном, письменном виде, почтой по электронной почте;

организации личного кабинета;

продвижения товаров и услуг;

проведения электронных или SMS опросов;

контроля маркетинговых акций;

контроля качества услуг, оказываемых Обществом;

для внутренней статистики.

3. Заказчик выражает согласие и разрешает Управляющей организации и Операторам в целях, указанных в п. 2 настоящего согласия и в целях исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору, в том числе и в рекламных целях, использовать любые средства связи, в том числе: интернет; сообщений на адрес электронной почты; коротких текстовых сообщений (SMS) и мультимедийных сообщений (MMS) на номер телефона; а также посредством использования информационно-коммуникационных сервисов, таких как Viber, WhatsUp и тому подобных; телефонных звонков.

4. Заказчик выражает согласие и разрешает Управляющей организации и Операторам объединять персональные данные в информационную систему персональных данных и обрабатывать персональные данные Заказчика, с помощью средств автоматизации либо без использования средств автоматизации, а также с помощью иных программных средств, специально разработанных по поручению Управляющей организации и аффилированных лиц. Используемые способы обработки, включая, но не ограничиваясь: уточнение данных с 5. Заказчик (посредством почтовой связи, электронной почты, телефонной связи (включая мобильную связь), факсимильной связи, сети Интернет), сегментация информационной базы по заданным критериям, периметрические контакты с Заказчиком посредством телефонной связи (включая мобильную связь), посредством электронной почты или сети Интернет.

6. Настоящим Заказчик уведомлен Управляющей организацией и от имени Операторов о том, что предполагаемыми пользователями персональных данных являются работники Управляющей организации/Операторов (а также лица, привлеченные на условиях гражданско-правового договора).

7. Настоящее согласие на обработку персональных данных Заказчика действует до момента его отзыва в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

8. Настоящим Заказчик уведомлен Управляющей организацией о том, что:

Требование об исключении или исправлении (дополнении) неверных или неполных персональных данных, а также об отзыве настоящего согласия может быть направлено в виде соответствующего письменного заявления заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Общества и Операторов. Заявление должно содержать Ф.И.О., номер основного документа, удостоверяющего личность субъекта персональных данных или его представителя, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения, подтверждающие участие субъекта персональных данных в отношениях с Обществом (номер договора, дата заключения договора, условное словесное обозначение и (или) иные сведения), либо сведения, иным образом подтверждающие факт обработки персональных данных Управляющей организацией, номер телефона, адрес электронной почты, дату составления требования и собственноручную подпись заявителя.

По требованию в период действия настоящего Договора Управляющая организация и Операторы, в тридцатидневный срок с даты получения письменного запроса должны предоставить данные о наличии либо отсутствии у них персональных данных субъекта и условиях их использования. Запрос должен содержать Ф.И.О., номер основного документа, удостоверяющего личность субъекта персональных данных или его представителя, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения, подтверждающие участие субъекта персональных данных в отношениях с Управляющей организацией (номер договора, дата заключения договора, условное словесное обозначение и (или) иные сведения), либо сведения, иным образом подтверждающие факт обработки персональных данных Управляющей организацией номер телефона, адрес электронной почты, дату составления запроса и собственноручную подпись заявителя.

В случае отзыва согласия на обработку персональных данных Операторы вправе продолжить обработку персональных данных без согласия при наличии оснований, указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Федерального закона "О персональных данных".

Персональные данные

«Заказчика», по договору управления по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Пулковский меридиан, Пулковское шоссе, дом 71, корпус 14, строение 1.

Номер жилого/нежилого помещения	
ФИО собственника	
Доля собственности	
Дата рождения	
Документ, удостоверяющий личность (серия, номер, дата выдачи и кем выдан)	_____
Место постоянной регистрации	
Номер телефона	
Email	
Информация о личном автотранспорте	
Дата ознакомления и подписания Договора управления	
Подпись собственника, подтверждающая подписание договор управления	

Реестр собственников,
подписавших договор управления по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Санкт-Петербург,
внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Пулковский меридиан,
Пулковское шоссе, дом 71, корпус 14, строение 1.

Номер жилого/нежилого помещение	ФИО собственника	Дата ознакомления с Договором управления	Подпись собственника, подтверждающая подписание договор управления
1	2	3	4